

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Informationen zum Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland im 1. Halbjahr 2020

Der Gutachterausschuss hat bis zum 30. Juni diesen Jahres 1.139 von Notaren übermittelte Kauffälle in seiner Kaufpreissammlung erfasst. Dabei handelt es sich um 442 Kauffälle bebauter Objekte, 456 unbebauter Objekte und 241 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 1.201 Kauffälle erfasst.

Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente.

Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

- Baulandpreise

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Städte und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufsflächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Brieselang	38	76	0	1	38	75
	485	331		152	133	20
	1.277	3.840		152	354	291
	693	693		152	258	200
	697	834		152	255	204
Dallgow-Döberitz	29	13	0	0	29	13
	201	547			249	189
	962	1.257			478	404
	585	669			330	300
	568	759			328	295
Falkensee	35	93	0	0	35	93
	500	261			6	171
	5.724	3.255			510	500
	820	884			371	306
	1.065	941			352	317
Friesack	2	11	0	0	2	11
	627	534			30	24
	878	3.800			45	45
	752	651			38	45

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle**



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

	752	973			38	38
Ketzin/Havel	14	16	0	0	14	16
	581	530			28	20
	1.579	1.508			201	222
	644	818			195	160
	780	896			159	143
Kotzen	2	2	0	0	2	2
	1.239	1.121			16	4
	2.927	1.560			30	17
	2.083	1.340			23	10
	2.083	1.340			23	10
Märkisch Luch	3	4	0	0	3	4
	1.200	540			5	10
	1.900	4.092			76	31
	1.275	998			35	18
	1.458	1.657			39	19
Milower Land	6	20	0	0	6	20
	510	505			42	15
	1.200	1.500			66	66
	690	682			56	58
	787	821			57	51
Mühlenberge	1	1	0	0	1	1
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
Nauen	10	31	0	0	10	31
	230	473			42	18
	1.905	17.380			272	271
	630	683			222	221
	728	1.379			191	187
Nennhausen	2	3	0	0	2	3
	825	684			25	14
	828	1.479			26	44
	826	1.100			26	28
	826	1.088			26	29
Premnitz	2	8	0	0	2	8
	684	568			33	4
	1.319	1.349			45	87
	1.002	830			39	40
	1.002	898			39	39
Rathenow	9	17	0	0	9	17
	255	255			40	12
	1.209	1.600			228	75
	1.000	639			80	52

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle**



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

	905	814			102	56
Schönwalde-Glien	29	76	0	0	29	76
	482	423			135	33
	2.000	2.000			309	337
	632	630			180	154
	734	788			202	164
Stechow-Ferchesar	4	3	0	0	4	3
	564	548			40	19
	1.104	2.129			50	42
	658	642			48	42
	746	1.106			47	35
Wustermark	4	10	0	0	4	10
	700	333			80	75
	3.752	1.180			316	246
	2.195	712			180	168
	2.210	755			189	169
Landkreis	190	399	0	1	190	398
	201	255		152	5	4
	5.724	17.380		152	510	500
	693	763		152	243	189
	844	949		152	232	186

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

- Ackerland

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	4	9	0,65 1,92 1,36 1,32	0,65 2,25 1,58 1,49	0,43 3,03 1,61 1,67	0,38 36,65 2,13 6,93
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	6	14	1,01 2,74 1,56 1,71	0,31 2,50 1,77 1,57	4,75 15,74 9,96 9,73	0,30 80,17 6,85 11,24
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	13	32	0,30 2,00 1,15 1,14	0,31 2,98 0,98 1,13	0,28 24,64 3,50 6,28	0,26 37,43 6,45 7,27
Landkreis Havelland	23	55	0,30 2,74 1,36 1,32	0,31 2,98 1,20 1,30	0,28 24,64 4,23 6,38	0,26 80,17 6,29 8,23

- Grünland

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	2	6	0,47 1,34 0,91 0,91	1,19 4,69 1,93 2,33	1,01 26,57 13,79 13,79	0,48 6,87 1,67 2,83
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	1	9	0,80 0,80 0,80 0,80	0,22 1,74 1,31 1,15	1,50 1,50 1,50 1,50	0,52 38,58 6,59 12,37

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	11	30	0,31	0,20	0,30	0,38
			0,91	1,00	14,66	30,20
			0,58	0,70	5,90	2,56
			0,58	0,64	5,63	4,91
Landkreis Havelland	14	45	0,31	0,20	0,30	0,38
			1,34	4,69	26,57	38,58
			0,59	0,76	3,70	3,19
			0,64	0,97	6,50	6,12

- Forstwirtschaftliche Flächen

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	0	4	-	0,53	-	1,40
			-	3,29	-	4,47
			-	1,05	-	1,94
			-	1,48	-	2,44
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	4	6	0,40	0,38	1,48	0,65
			0,96	0,80	10,35	3,94
			0,59	0,61	3,32	2,53
			0,64	0,60	4,62	2,28
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	12	23	0,24	0,24	0,50	0,41
			1,08	2,00	9,29	23,66
			0,52	0,68	2,74	2,78
			0,61	0,75	3,19	4,36
Landkreis Havelland	16	33	0,24	0,24	0,50	0,41
			1,08	3,29	10,35	23,66
			0,52	0,68	3,01	2,65
			0,61	0,81	3,55	3,75

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Bebaute Grundstücke - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	38 (139)	1933 (1931)	108 (110)	2.677 (2.583)	294.000 (285.000)
Baujahr 1949 bis 1990	20 (67)	1976 (1975)	104 (100)	2.075 (1.797)	230.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2017	44 (156)	2001 (2003)	124 (121)	2.846 (3.025)	362.000 (393.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	4 (37)	2020 (2020)	144 (141)	2.551 (2.829)	359.000 (363.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	13 (62)	1933 (1933)	96 (102)	3.792 (3.308)	385.000 (374.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (13)	1980 (1977)	115 (97)	2.557 (3.196)	280.000 (335.000)
Baujahr 1991 bis 2017	13 (61)	2002 (2004)	119 (133)	4.393 (3.582)	515.000 (476.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (9)	2020 (2020)	230 (165)	4.043 (3.437)	930.000 (513.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	11 (22)	1935 (1935)	104 (104)	2.710 (2.799)	285.000 (255.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (11)	1964 (1977)	124 (92)	3.040 (2.707)	382.000 (255.000)
Baujahr 1991 bis 2017	13 (54)	2002 (2002)	115 (116)	3.739 (2.995)	448.000 (370.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (9)	2019 (2020)	144 (102)	2.516 (3.227)	359.000 (363.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	3 (9)	1900 (1900)	130 (122)	2.065 (2.215)	325.000 (220.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (14)	1978 (1956)	92 (98)	2.347 (1.971)	245.000 (238.000)
Baujahr 1991 bis 2017	9 (19)	2001 (2004)	137 (118)	2.494 (2.686)	335.000 (298.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	1 (9)	2020 (2020)	109 (130)	2.339 (2.580)	255.000 (364.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	6 (16)	1932 (1932)	126 (110)	1.490 (1.077)	184.000 (152.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (8)	1982 (1980)	99 (102)	1.815 (1.654)	178.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017	6 (14)	1998 (1999)	128 (114)	1.602 (1.861)	218.000 (205.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (9)	(2020)	(144)	(2.098)	(268.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	5 (30)	1930 (1914)	100 (119)	850 (642)	85.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (21)	1966 (1974)	120 (127)	1.369 (1.142)	176.000 (148.000)
Baujahr 1991 bis 2017	3 (8)	1997 (1997)	98 (122)	2.308 (1.664)	249.000 (228.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (1)	 (2020)	 (82)	 (793)	 (65.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Wohnungseigentum

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	24 (29)	1700 (1936)	60 (98)	5.236 (5.691)	317.000 (576.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1960 (1988)	60 (48)	2.483 (1.042)	149.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	47 (114)	1996 (1996)	59 (67)	2.692 (2.112)	137.000 (133.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	47 (138)	2022 (2022)	61 (61)	4.831 (4.812)	271.000 (262.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1960 (1988)	60 (48)	2.483 (1.042)	149.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	32 (70)	1996 (1996)	48 (62)	3.074 (2.454)	141.000 (158.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	2 (0)	2021	75	4.766	358.000

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	0 (19)	(1936)	(109)	(5.804)	(631.000)*
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	6 (18)	1996 (1996)	85 (82)	1.951 (1.801)	155.000 (137.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	35 (114)	2022 (2022)	59 (57)	4.864 (4.881)	266.000 (269.000)

* Hinweis: Werte sind auf eine einzelne Projektentwicklung zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	23 (2)	1700 (1914)	61 (93)	5.236 (1.014)	318.000* (89.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	3 (14)	1996 (1997)	63 (64)	1.952 (1.686)	120.000 (96.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	10 (24)	2022 (2019)	62 (69)	4.892 (2.663)	300.000 (189.000)

* Hinweis: Werte sind auf eine einzelne Projektentwicklung zurückzuführen.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle**



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	1 (8)	1910 (1910)	52 (96)	1.788 (971)	93.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	6 (12)	1998 (1997)	78 (75)	1.235 (1.056)	100.000 (88.000)
Baujahr ab 2018 (Baujahr ab 2017)	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.